



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06  
E-mail: [mineconom@economy.gov.ru](mailto:mineconom@economy.gov.ru)  
<http://www.economy.gov.ru>  
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,  
ИНН/КПП 7710349494/771001001

24.04.2019 № ОГ-Д23-3893

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения  
от 26 марта 2019 г.

На вх. от 27 марта 2019 г.  
№ 5228-ОГ

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение от 26 марта 2019 г. (далее – Обращение), сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. В соответствии с Положением Минэкономразвития России также не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

1. Позиция Департамента недвижимости относительно формирования в техническом плане сведений о контуре здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющего наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, изложена в письме Департамента недвижимости от 2 июня 2017 г. № ОГ-Д23-6556 (размещено в информационно-справочных системах в сети «Интернет»).

Дополнительно сообщаем, что контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющих наземные, надземные (в том числе на разных высотах) и (или) подземные конструктивные элементы, будет представлять собой совокупность контуров разного типа, которые могут полностью и (или) частично совпадать, пересекаться или располагаться полностью внутри друг друга.

Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющего как надземные, так и подземные конструктивные элементы, образуется совокупностью как минимум трех контуров (по одному для каждого типа), образованных проекциями наиболее выступающих наземных, надземных и подземных конструктивных элементов. Причем в случае, если все три контура разных типов полностью совпадают (например, для простых объектов, имеющих форму призмы с параллельными вертикальными гранями, без выступающих конструктивных элементов (балконов, консолей и т.п.), то на Чертеже, Схеме они будут отображаться сплошной линией (соответствующей обозначению наземного конструктивного элемента специальных условных знаков), при этом в реквизите 1.1 раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» технического плана сведения о координатах характерных точек таких контуров указываются один раз, в графе 7 указанного реквизита указываются все типы контуров через запятую (наземный, надземный или подземный).

Необходимость дополнительной детализации контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, по мнению Департамента недвижимости, должна определяться кадастровым инженером самостоятельно в зависимости от объемно-планировочных решений конкретного здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также с учетом требований заказчика кадастровых работ, определенных в соответствующем договоре подряда.

2. Согласно пунктам 11, 15 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования № 953), в состав технического плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ в связи с созданием или образованием здания, сооружения включаются, в том числе план этажа (этажей) или части этажа (этажей) здания, сооружения, а в случае отсутствия у объекта недвижимости этажей – план здания, сооружения или части здания, сооружения с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения или машино-места (далее – План этажа либо План объекта недвижимости).

Согласно пункту 59 Требований № 953 на Планах этажа либо Планах объекта недвижимости отображаются в масштабе в соответствии с размерами на поэтажном

плане, являющемся частью проектной документации, в графической части технического паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или чертеже стены и перегородки, в том числе внутренние; окна и двери; лестницы, балконы; внутренние выступы стен.

В соответствии с пунктом 51 Требований № 953:

в графической части технического плана здания воспроизводятся сведения выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о земельном участке, поэтажных планах здания, являющихся частью проектной документации, а также указывается местоположение такого здания на земельном участке, сведения о котором указаны в разделе «Исходные данные»;

в случае если поэтажные планы, являющиеся частью проектной документации, содержат не все необходимые для оформления Плана этажа либо Плана объекта недвижимости обозначения, поэтажные планы дополняются кадастровым инженером необходимыми обозначениями;

при отсутствии указанных документов, а также в случае изменения в установленном порядке проектной документации и не отражения таких изменений в поэтажных планах в целях оформления графической части технического плана кадастровым инженером по результатам выполненных измерений чернилами или пастой синего цвета изготавливается в соответствии с пунктами 57 – 66 Требований № 953 внемасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж (далее – внемасштабный чертеж) с обозначением данных, необходимых для оформления Плана этажа либо Плана объекта недвижимости. Указанный чертеж подготавливается на бумажном носителе или в форме электронного образа бумажного документа в соответствии с требованиями пункта 21 Требований № 953 к объекту недвижимости и включается в состав Приложения.

Таким образом, при подготовке технического плана здания в состав технического плана необходимо включать раздел «План этажа либо План объекта недвижимости», а также внемасштабный чертеж с обозначением данных, необходимых для оформления Плана этажа либо Плана объекта недвижимости (в случае отсутствия поэтажных планов, являющихся частью проектной документации или они содержат не все необходимые обозначения), если такой чертеж подлежал изготовлению в соответствии с пунктом 51 Требований № 953.

Относительно отнесения ограждающих конструкций к стенам и перегородкам.

Пункт 20 Требований № 953 устанавливает, что, в случае если, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана приводится соответствующая информация.

Таким образом, при отсутствии в документах, на основании которых осуществлена подготовка технического плана помещения, сведений о виде ограждающих конструкций помещения (стена (несущая/ненесущая), перегородка), а также при невозможности самостоятельного определения такого вида в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана может быть приведена соответствующая информация. Однако, необходимо отметить, что ввиду того, что кадастровым инженером в ходе выполнения кадастровых работ (часть 4.2 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», далее – Закон № 221-ФЗ) осуществляется, в том числе определение площади, описание местоположения объекта недвижимости, он, как представляется, должен обладать соответствующими знаниями.

В соответствии с пунктом 52 Требований № 953 для оформления графической части технического плана применяются специальные условные знаки в соответствии с Приложением к Требованиям № 953.

При этом, Требования № 953 не запрещают использование иных условных знаков, не указанных в разделе «Специальные условные знаки», включенном в Приложение к Требованиям № 953, в случае, если описываемый объект недвижимости имеет иные, необходимые для включения в раздел План этажа либо План объекта недвижимости конструктивные элементы.

В дополнение сообщаем, что стандарт Российской Федерации ГОСТ 21.201-2011. Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Условные графические изображения элементов зданий, сооружений и конструкций устанавливает основные условные графические изображения и обозначения элементов зданий, сооружений и строительных конструкций, применяемые в проектной и рабочей документации для строительства.

Согласно пункту 59 Требований № 953 на Плана этажа либо Плана объекта недвижимости отображаются необходимые условные обозначения.

3. Частями 3 – 5 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 315-ФЗ) установлено, что в случае, если до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним были зарегистрированы доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, каждый

участник общей долевой собственности вправе осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места в соответствии с требованиями Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ, в редакции Закона № 315-ФЗ), а также зарегистрировать право собственности на машино-место.

Для выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение и регистрации права собственности на машино-место согласие иных участников долевой собственности не требуется, если участник общей долевой собственности представит в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, соглашение всех собственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

До прекращения права общей долевой собственности на помещение собственник машино-места, образованного в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, имеет право пользования имуществом, оставшимся после выдела машино-места и необходимым для прохода или проезда к машино-месту, и несет бремя содержания такого имущества в объеме, существовавшем до выдела машино-места, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Общая долевая собственность на помещение, в границах которого располагаются объекты, образованные в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, прекращается со дня выдела в натуре доли последним участником долевой собственности и регистрации им права собственности на машино-место. Имущество, оставшееся после выдела долей из общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, а также регистрации прав на машино-места и необходимое для прохода или проезда к машино-местам, является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест (часть 5 статьи 6 Закона № 315-ФЗ).

Согласно пункту 19 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в ЕГРН вносятся, в том числе сведения о том, что помещение в соответствии с предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности документами, в том числе с проектной документацией, предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении (далее – помещение вспомогательного использования) или такое помещение относится к имуществу общего пользования в многоквартирном доме, если объектом недвижимости является помещение.

При этом в соответствии с пунктом 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий

и сооружений» помещением признается часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Согласно пункту 29 части 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации машино-место – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Таким образом, по мнению Департамента недвижимости, для целей оформления прав на машино-место, постановка на государственный кадастровый учет не ограниченных строительными конструкциями проездов, необходимых для доступа к машино-местам (мест общего пользования), не требуется.

4. В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В этой связи по вопросу о требуемом порядке согласования проектной документации и положительного заключения о техническом состоянии конструкций объектов капитального строительства Департамент недвижимости рекомендует обратиться в Минстрой России.

5. Статьей 43 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным на основании данного Закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Документом – основанием для осуществления государственного кадастра учета в данном случае является межевой план участка (пункт 7 части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ), в котором указываются сведения о местоположении уточняемых границ земельного участка.

Согласно части 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе,

подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. Таким образом, договор аренды земельного участка может быть использован при выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка, если такой договор является документом, подтверждающим право на земельный участок или документом, определяющим его местоположение при образовании.

Указанная позиция также подтверждается Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 4 февраля 2019 г. № Ф05-24105/2018 по делу № А40-70790/2018 Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 16 июня 2017 г. № 02АП-3381/2017 по делу № А28-13021/2016.

6. Согласно части 2 статьи 40 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ случая. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ.

В соответствии с пунктом 7 части 2 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Исходя из вышеизложенного, отсутствие в акте согласования местоположения границ земельного участка (далее – Акт согласования) сведений о реквизитах документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, в силу пункта 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета земельного участка.

Учитывая изложенное, в случае отказа заинтересованного лица в представлении (предъявлении) необходимых для оформления Акта согласования сведений (реквизитов), предусмотренных пунктом 83 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 (далее – Требования № 921), такое лицо не должно участвовать в согласовании

местоположения границ земельного участка и заверять своей подписью Акт согласования. В указанном случае местоположение границ земельного участка может быть согласовано посредством проведения собрания заинтересованных лиц, при котором местоположение границ земельного участка считается согласованным, в том числе в случае, указанном в части 3 статьи 40 Закона № 221-ФЗ.

7. В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество, включающее земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Согласно части 4 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 189-ФЗ) формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

В соответствии с частью 3 статьи 16 Закона № 189-ФЗ в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Согласно пункту 6 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ осуществление кадастрового учета без одновременной государственной регистрации может осуществляться на основании заявлений лиц, установленных федеральным законом.

Осуществление государственного кадастрового учета в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом, должно осуществляться по заявлению органов государственной власти или органов местного самоуправления, указанных в части 4 статьи 16 Закона № 189-ФЗ.

При этом Требованиями № 921 не предусмотрено включение протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в состав межевого плана.



В отношении учета изменений сведений ЕГРН о здании необходимо отметить следующее.

Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, указаны в статье 15 Закона № 218-ФЗ.

Согласно пункту 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется на основании заявления собственника объекта недвижимости.

В случае, если изменение здания осуществляется в результате осуществленной реконструкции, государственный кадастровый учет осуществляется на основании поступившего согласно части 1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, представленного с заявлением соответствующего уполномоченного органа.

В случае, если изменение здания не связано с его реконструкцией необходимо отметить следующее.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности, и если определена доля каждого из собственников в праве собственности, то имущество признается находящимся в долевой собственности.

При этом согласно положениям статей 246, 247 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Таким образом, по мнению Департамента недвижимости, с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик здания, являющегося многоквартирным домом, должны обратиться все собственники помещений в многоквартирном доме или уполномоченный в установленном порядке представитель всех собственников помещений в многоквартирном доме.

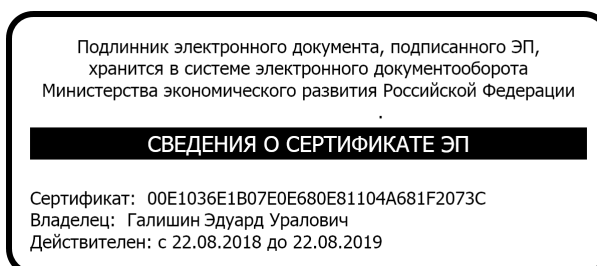
8. По общему правилу, установленному пунктом 8 статьи 90 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), на земельные участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта, относящиеся к линейным объектам, оформление прав собственников объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном Земельным кодексом, не требуется, земельные участки предоставляются

только на период строительства подземных линейных объектов. У собственников земельных участков возникают ограничения прав в связи с установлением охранных зон таких объектов. Это не исключает необходимость оформления прав на землю под надземными сооружениями, являющимися частью подземного линейного объекта, либо предназначенными для обслуживания линейного подземного объекта.

Указанная позиция подтверждается Определением Верховного Суда Российской Федерации от 13 февраля 2019 г. № 301-КГ18-25796 по делу № А43-38836/2017, Определением Верховного Суда Российской Федерации от 29 февраля 2016 г. № 310-КГ15-20311 по делу № А35-11541/2014, Определением Верховного Суда Российской Федерации от 5 февраля 2016 г. № 310-КГ15-18856 по делу № А35-11539/2014, Постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19 октября 2018 г. № Ф01-4479/2018 по делу № А43-38836/2017, Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 8 октября 2015 г. № Ф06-1197/2015 по делу № А12-44922/2014.

При этом в соответствии с частью 3 статьи 39.36 Земельного кодекса и постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов», объектами, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов являются подземные линейные сооружения, а также их наземные части и сооружения, технологически необходимые для их использования, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин